

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Смоленской области**

**Что важно знать каждому законопослушному гражданину об аресте недвижимости**

В условиях развивающегося рынка недвижимости и увеличения количества сделок с объектами недвижимости перед гражданами всегда встает множество вопросов. Практика показывает, что наиболее актуальными являются вопросы, связанные с защитой прав на недвижимость.

Арест, с одной стороны, может стать неприятным фактом ведь арестовать – значит ограничить собственника во владении, пользовании и распоряжении имуществом, которое не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено. С другой стороны, арест является необходимой и единственной мерой, позволяющей защитить интересы добросовестных приобретателей объектов недвижимости.

Как правило, граждане узнают о данном факте при получении соответствующего уведомления, либо когда уже в самом разгаре сделка с тем самым объектом недвижимости. Поэтому негативная реакция граждан вполне объяснима. Обращаем внимание граждан, что арест накладывают только уполномоченные законом органы. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, а также налоговые органы. Органы в срок не более чем три рабочих дня направляют заверенную копию соответствующего акта о наложении (снятии) ареста в Управление Росреестра
по Смоленской области (Управление), которое проводит государственную регистрацию ограничений (обременений) прав в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Наибольшее количество документов, ограничивающих собственника в праве распоряжаться принадлежащем ему недвижимым имуществом, поступает из службы судебных приставов.

Судебные приставы-исполнители ведут постоянную работу с гражданами,
не исполнившими обязательства и для обеспечения соответствующих мер накладывают запрещения (аресты), в том числе на недвижимое имущество.
Что может быть причиной ограничения собственника в праве распоряжаться принадлежащем ему недвижимым имуществом? Это могут быть неоплаченные штрафы ГИБДД, долги за коммунальные услуги, невнесенные налоги, сборы
или алименты, даже если это весьма незначительные суммы. Постановления
об ограничении в распоряжении направляются судебными приставами-исполнителями в Управление, которое, в свою очередь, вносит запись о запрете
в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), запрещая, тем самым, возможное распоряжение имуществом и в бумажном виде уведомляет правообладателя о факте наложения ареста (запрета). Как правило, после получения уведомления об аресте (запрете) граждане сразу спешат обратиться
в Росреестр за выяснением его причины. Однако к компетенции Управления
не относятся полномочия по наложению и снятию арестов, регистрирующий орган лишь осуществляет их государственную регистрацию на основании решений компетентных органов. Поэтому, после получения указанного уведомления следует тщательно изучить информацию в полученном уведомлении, в котором указывается орган, наложивший арест (запрет) и реквизиты документов,
на основании которых в ЕГРН зарегистрирован данный арест (запрет). Порядок снятия арестов (запретов) аналогичен их наложению. Из чего следует,
что прекращение записи об аресте (запрете) в ЕГРН, возможно только
на основании документов тех органов, которые их издали. Так, после снятие ареста (запрета), наложенного в ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель направляет в Управление соответствующее постановление о снятии ограничительных мер, которое будет исполнено в течение 3 рабочих дней. Собственнику будет направлено уведомление (в письменном виде) о погашении записи о запрете (аресте). Таким образом, по вопросу снятия арестов
или запрещений, наложенных судебными приставами - исполнителями, Управление рекомендует обращаться в первую очередь именно к судебному приставу - исполнителю, наложившему арест (заперт) (его данные указаны
в полученном уведомлении).

Кроме того, приобретателям недвижимого имущества важно помнить,
что при совершении сделки всегда встает вопрос о юридической «чистоте» объекта. Для снижения факторов риска и предотвращения финансовых потерь целесообразно проверить, не арестовано ли приобретаемое имущество. Осуществить такую проверку можно, обратившись в ближайший Многофункциональный центр с запросом о получении выписки из ЕГРН
об объекте недвижимости, либо выписки из ЕГРН об основных характеристиках
и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Также указанные виды информации можно получить, не выходя из дома, посредством официального сайта Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). Для получения сведений в электронном виде понадобится электронная цифровая подпись.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Смоленской области

E-mail: 67\_upr@rosreestr.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

Адрес: 214025, г. Смоленск, ул. Полтавская, д. 8